



महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग चार-ब

वर्ष १, अंक १३०]

शनिवार, नोवेंबर २१, २०१५/कार्तिक ३०, शके १९३७

[पृष्ठे २०, किंमत : रुपये ९.००

असाधारण क्रमांक २६७

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र अधिनियमांच्ये तयार केलेले

(भाग एक, एक-अ आणि एक-ल यांमध्ये प्रसिद्ध केलेले नियम व आदेश यांव्यतिरिक्त) नियम व आदेश

ग्रामविकास व जलसंधारण विभाग

बांधकाम भवन, २५, मर्झबान पथ, फोर्ट, मुंबई ४०० ००१

दिनांक २१ नोवेंबर २०१५

अधिसूचना

महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम, १९५८.

क्रमांक व्हीपीएम २०१५/प्र.क्र. १४०/पंरा ४ (२२).—महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम, १९५८ (सन १९५९ चा ३), याच्या कलम १७६, पोट-कलम (२) चा खंड (सव्वीस) अन्वये महाराष्ट्र शासनास प्रदान करण्यात आलेल्या व त्या बाबतीत महाराष्ट्र शासनास समर्थ करणा-या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र ग्रामपंचायत कर व फी नियम, १९६० यात आणखी सुधारणा करण्यासाठी शासन अधिसूचना क्रमांक व्हीपीएम २०१५/प्र.क्र.१४०/पंरा ४(२२), दिनांक २० जुलै २०१५ अन्वये नियमांचा मसुदा प्रसिद्ध करण्यात आला होता, आणि याद्वारे नोटिस देण्यात आली होती, उक्त मसुदा दिनांक ५ ऑगस्ट, २०१५ रोजी किंवा त्यानंतर महाराष्ट्र शासनाकडून विचारात घेण्यात येईल ;

आणि ज्याअर्थी उक्त मसुद्यावर महाराष्ट्र शासनाकडे हरकती व सूचना प्राप्त झाल्या;

आणि ज्याअर्थी महाराष्ट्र शासनाने प्राप्त हरकती व सूचनांचा विचार करून उक्त मसुदा सुधारित केला आहे ;

आता, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम, १९५८ (सन १९५९ चा ३), याच्या कलम १७६, पोट-कलम (२) चा खंड (सव्वीस) अन्वये महाराष्ट्र शासनास प्रदान करण्यात आलेल्या व त्या बाबतीत महाराष्ट्र शासनास समर्थ करणा-या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून महाराष्ट्र शासन याद्वारे महाराष्ट्र ग्रामपंचायत कर व फी नियम, १९६० यात आणखी सुधारणा करण्यासाठी पुढीलप्रमाणे सुधारित नियमांचा मसुदा प्रस्तावित करीत आहे आणि उक्त अधिनियमाच्या कलम १७६ चे पोट कलम (४) द्वारे आवश्यक असल्याप्रमाणे, त्याद्वारे बाधित होणाऱ्या सर्व व्यक्तित्वांमधील नियमांचा मसुदा प्रस्तावित करीत आहे आणि उक्त अधिनियमाच्या कलम १७६ चे पोट कलम (४) द्वारे आवश्यक असल्याप्रमाणे, त्याद्वारे बाधित होणाऱ्या सर्व व्यक्तित्वांमधील नियमांचा मसुदा प्रस्तावित करीत आहे आणि याद्वारे नोटिस देण्यात येत आहे की, उक्त सुधारित मसुदा दिनांक ७ डिसेंबर, २०१५ रोजी किंवा त्यानंतर महाराष्ट्र शासनाकडून विचारात घेण्यात येईल.

२. उपरोक्त दिनांकापुर्वी उक्त मसुद्याच्या संदर्भात कोणत्याही व्यक्तीकडून संबंधित जिल्ह्याच्या मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद यांचेकडे प्राप्त झालेले सर्व हरकती व सूचना शासन विचारात घेईल.

(१)

नियमांचा मसुदा

१. या नियमांना महाराष्ट्र ग्रामपंचायत कर व फी (सुधारणा) नियम, २०१५ असे संबोधण्यात येईल.
२. महाराष्ट्र ग्रामपंचायत कर व फी नियम, १९६० (येथून पुढे “मुख्य नियम” असा उल्लेख करावा) मधील भाग २ मधील नियम ६ ते २० ऐवजी पुढील नियमांचा समावेश करण्यात येईल :—

“६. व्याख्या.- विषयात किंवा संदर्भात तद् विरुद्ध काहीही नसेल तर, या भागात,—

- (क) “वार्षिक मूल्य दर” म्हणजे रेडी रेकनर मध्ये दर्शविण्यात आलेले इमारत किंवा जमीन यांचे वार्षिक मूल्य दर ;
- (ख) “इमारतीचे क्षेत्रफळ” म्हणजे कोणत्याही साहित्याचा वापर करून उभारण्यात येणारे बांकाम मग ते मानवी निवासासाठी वापरण्यात येत असो किंवा नसो आणि त्यामध्ये पुढील बाबींचा समावेश असेल,—
 - (१) बांधकामाचा पाया, भिंती, प्लिंथ, जमीन, छप्पर, चिमणी, नळ, मोऱ्या आणि इमारतीतील अन्य सेवा, कायमस्वरूपी फ्लाट,
 - (२) व्हरांडा, सज्जा, आढे आणि भित यामधील काम, बांधकामालगत पुढे आलेला भाग (प्रोजेक्शन्स),
 - (३) इमारतीचा भाग किंवा इमारतीस जोडलेला भाग,
 - (४) सर्व बाजूंनी जमीन किंवा जागा व्यापणाऱ्या भिंती, मोकळ्या जागेवरील बांधकाम,
 - (५) साठवणीसाठी बांधण्यात आलेल्या टाक्या.
- (६) पवनचक्कीकरीता आवश्यक असलेल्या मनोऱ्याचे तळघर क्षेत्र, दळणवळणाकरिता मनोरे आणि इतर प्रयोजनांकरिता वापरण्यात येणारे मनोरे आणि त्यांची कार्य पार पाडण्याकरिता आवश्यक असलेल्या खुल्या जागा.
- (ग) “भांडवली मूल्य” म्हणजे रेडी रेकनर मध्ये दर्शविण्यात आलेले वार्षिक मुल्य दर आणि बांधकामाच्या प्रकारानुसार बांधकामाचे दर आणि इमारतीचे क्षेत्रफळ तसेच अनुसूची अ मधील तक्ता २ मध्ये विर्निर्दिष्ट केलेला इमारतीच्या वयोमानानुसार घसारा दर आणि तक्ता १ मध्ये विर्निर्दिष्ट केलेला इमारतीच्या वापरानुसार भारांक विचारात घेऊन निश्चित केलेले भांडवली मूल्य.
- (घ) “भोगवटा करणारा” या संज्ञेत, इमारतीचा किंवा जमिनीचा मालक, अभिकर्ता किंवा भाडेकरु म्हणून ती इमारत किंवा जमीन प्रत्यक्ष कब्जात असणाऱ्या इसमाचा समावेश होतो ;
- (ङ) “मालक” या संज्ञेत एखादी इमारत किंवा जमीन भाड्याने दिली असेल तर अशा इसमाचा इमारतीचे किंवा जमिनीचे भाडे ज्यास मिळते किंवा मिळण्यास जो पात्र आहे अशा इसमाचा समावेश होतो ;
- (च) “बांधकामाचा दर” म्हणजे रेडी रेकनर मध्ये दर्शविण्यात आलेले बांधकामाचे दर ;
- (छ) “घसारा दर” म्हणजे अनुसूची अ मधील तक्ता २ मधील स्तंभ १ मध्ये विनिर्दिष्टित केलेल्या इमारतीच्या वयोमानानुसार अनुक्रमे स्तंभ २ व ३ मध्ये दर्शविलेला घसारा दर ;
- (ज) “रेडी रेकनर” म्हणजे महाराष्ट्र शासनाच्या मुद्रांक व नोंदणी विभागाने महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम (सन १९५८ चा ६०) मधील तरतुदीं अंतर्गत महाराष्ट्र मुद्रांक (मालमत्तेचे प्रत्यक्ष बाजार मुल्य निश्चित करणे) नियम, १९६५ मध्ये त्यावेळी अस्तित्वात असलेले आणि त्यामध्ये वेळोवेळी करण्यात आलेल्या सुधारणांनुसार दर्शविण्यात आलेले मुद्रांक शुल्क रेडी रेकनर ;
- (झ) “अनुसूची अ” म्हणजे या नियमांच्या भाग २ सोबत जोडलेली अनुसूची अ ;
- (त्र) “आदिवासी व डोंगराळ भाग” म्हणजे शासनाच्या आदिवासी विकास विभागाने आदिवासी उपयोजनेतर्गत समाविष्ट केलेल्या गावांचे क्षेत्र आणि शासनाच्या नियोजन विभागाने डोंगरी विकास कार्यक्रमांतर्गत समाविष्ट केलेली गावे आणि शासनद्वारे वेळोवेळी घोषित केलेल्या इतर गावांच्या क्षेत्राचा समावेश असेल;
- (ट) “इमारतीचा वापर आणि त्याचा भारांक” म्हणजे अनुसूची अ मधील तक्ता १ मधील स्तंभ २ मध्ये विनिर्दिष्टित केलेला इमारतीचा वापर आणि स्तंभ ३ मध्ये दर्शविलेला त्यांचा भारांक ;

७. इमारती व जमिनी यांवरील कराचा दर.—(१) इमारती व जमिनी यावर कर बसविण्याचे ज्या पंचायतीने ठरविले असेल, अशा प्रत्येक पंचायतीने, पोटनियम (४) च्या उपबंधास अधीन राहुन आणि नियम ३ व ४ यांत विहीत केलेली कार्यरिती अनुसरल्यानंतर, भांडवली मुल्यावर आधारित इमारत किंवा जमिनीचे पुढील गणिती सूत्रानुसार भांडवली मूल्य निश्चित करून, तिच्याकडून ठरविण्यात येईल अशा दराने असा कर बसविला पाहिजे, परंतु असा दर, हा अनुसूची अ मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या किमान दरापेक्षा कमी व कमाल दरापेक्षा अधिक असता कामा नये :—

(क) ज्या कोणत्याही ग्रामीण भागाकरीता रेडी रेकनरमध्ये इमारतीचे स्वतंत्र वार्षिक मूल्य दर विनिर्दिष्ट केलेले नाही, त्या ग्रामीण भागाकरीता रेडी रेकनर मध्ये विनिर्दिष्ट केलेले जमिनीचे वार्षिक मूल्य दर आणि इमारतीच्या बांधकामाच्या प्रकारानुसार बांधकामाचे दर, अनुसूची अ मधील तक्ता १ मधील इमारतीच्या वापरानुसार भारांक आणि तक्ता २ मधील इमारतीचे वयोमानानुसार घसारा दर विचारात घेऊन पुढील गणिती सूत्रानुसार इमारतीचे भांडवली मूल्य निश्चित करण्यात येईल,—

$$\text{इमारतीचे भांडवली मूल्य} = \{(\text{इमारतीचे क्षेत्रफळ} \times \text{जमिनीचे वार्षिक मूल्य दर}) + \\ (\text{इमारतीचे क्षेत्रफळ} \times \text{इमारतीच्या बांधकामाच्या प्रकारानुसार बांधकामाचे दर} \\ \times \text{घसारा दर})\} \times \text{इमारतीच्या वापरानुसार भारांक} ;$$

(ख) ज्या ग्रामीण भागाकरीता रेडी रेकनरमध्ये इमारतीचे स्वतंत्र वार्षिक मूल्य दर विनिर्दिष्ट केलेले आहेत, त्या ग्रामीण भागाकरीता रेडी रेकनरमध्ये विनिर्दिष्ट केलेले इमारतीचे वार्षिक मूल्य दर, अनुसूची अ मधील तक्ता १ मधील इमारतीच्या वापरानुसार भारांक आणि अनुसूची अ मधील तक्ता २ मधील इमारतीचे वयोमानानुसार घसारा दर विचारात घेऊन पुढील गणिती सूत्रानुसार इमारतीचे भांडवली मूल्य निश्चित करण्यात येईल,—

$$\text{इमारतीचे भांडवली मूल्य} = \text{इमारतीचे क्षेत्रफळ} \times \text{इमारतीचे वार्षिक मूल्य दर} \times \\ \text{घसारा दर} \times \text{इमारतीच्या वापरानुसार भारांक} ;$$

(ग) जमिनीचे वार्षिक मूल्य दर विचारात घेऊन पुढील गणिती सूत्रानुसार जमिनीचे भांडवली मूल्य निश्चित करण्यात येईल,-

$$\text{जमिनीचे भांडवली मूल्य} = \text{जमिनीचे क्षेत्रफळ} \times \text{जमिनीचे वार्षिक मूल्य दर} ;$$

(२) रेडी रेकनरमध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या “मुद्रांक शुल्क मुल्यांकनाच्या महत्त्वाच्या मार्गदर्शक सूचनांमध्ये” काहीही अंतर्भूत असेल तरी, या नियमांमध्ये केलेल्या तरतुदी, राज्याच्या विधिमंडळाने तयार केलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यातील तरतुदीवर किंवा राज्य विधिमंडळ कायदा करण्यास अथवा सुधारणा करण्यास सक्षम आहे अशा कोणत्याही कायद्यास, जेथवर असा कायदा उक्त तरतुदींशी किंवा नियमांशी विसंगत नसेल तेथवर, अभिभावी असतील आणि असा कायदा अशा विसंगती पुरताच अशा बाबीस लागू होण्याचे बंद होईल अथवा लागू होणार नाही.

(३) पवनचक्की, दळणवळण व इतर प्रयोजनांकरीता वापरण्यात येणारे मनोरे व त्यांची कार्य पार पाडण्याकरीता आवश्यक असलेल्या जमिनी यावर कर बसविण्याचे ज्या पंचायतीने ठरविले असेल, अशा प्रत्येक पंचायतीने, पोटनियम (४) च्या उपबंधास अधीन राहुन आणि नियम ३ व ४ यांत विहीत केलेली कार्यरिती अनुसरल्यानंतर, उक्त मनोरे व जमिनी यांच्या संपूर्ण क्षेत्रफळावर (प्रति चौरस फुटाच्या आधारे) संबंधित ग्रामपंचायतीने अनुसूची अ मधील तक्ता ५ मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या दराने ठरविल्यानुसार असा कर बसविला पाहिजे,

परंतु, संबंधित ग्रामपंचायतीने ठरविलेला कराचा असा दर, हा अनुसूची अ मधील तक्ता ५ मधील स्तंभ (४) व (५) मध्ये विनिर्दिष्ट केलेल्या किमान दरापेक्षा कमी व कमाल दरापेक्षा अधिक असता कामा नये.

(४) पुढील जमिनी व इमारती यांना पोट-नियम (१), अन्वये कर बसविण्याची माफी देण्यात आली पाहिजे :—

(अ) स्थानिक प्राधिकारी संस्थांच्या मालकीच्या, आणि केवळ सार्वजनिक कारणासाठी उपयोगात आणल्या जाणाऱ्या किंवा उपयोगात आणण्याचा इरादा असलेल्या आणि नफ्याच्या कारणासाठी उपयोगात न आणल्या जाणाऱ्या किंवा उपयोग करण्याचा इरादा नसलेल्या जमिनी व इमारती;

(ब) सरकारच्या मालकीच्या जमिनी व इमारती मग त्या नफ्याच्या कारणाकरिता उपयोगात आणल्या जात असोत वा नसोत किंवा उपयोगात आणण्याचा इरादा असो वा नसो;

(क) केवळ धार्मिक, शैक्षणिक किंवा धर्माद्याय कारणासाठी उपयोगात आणल्या जाणाऱ्या जमिनी व इमारती ;

स्पष्टीकरण.—१. धार्मिक कारणासाठी उपयोगात आणल्या जाणाऱ्या मालमत्तेमधील ज्या भागात प्रार्थना होते त्याव्यतिरिक्त असलेल्या निवासी, कार्यालयीन, व्यावसायिक इत्यादी कारणाकरिता वापरात असणा-या भागास कर आकारणी करण्यात येईल.

२. शैक्षणिक कारणासाठी उपयोगात आणल्या जाणाऱ्या मालमत्तेमधील वर्ग खोल्या, ग्रंथालय, प्रयोग शाळा, कार्यालय, क्रिडांगण, प्रेक्षागृह याव्यतिरिक्त वसतीगृह, कर्मचारी निवासस्थाने, उपहारगृह, व्यावसायिक इत्यादी कारणाकरिता वापरात असणा-या भागास कर आकारणी करण्यात येईल.

३. ज्या धर्मादाय संस्थांना प्राप्ती कर अधिनियम, १९६१ (सन १९६१ चा कायदा क्र.४३) मध्ये सबलत आहे त्याच धर्मादाय संस्थांना कर आकारणीतून सबलत देण्यात येईल आणि इतर धर्मादाय संस्थांना कर आकारणी करण्यात येईल.

(ड) युनायटेड स्टेट्स् टेक्निकल को-ऑपरेशन मिशनच्या सेवक वर्गातील इसमाच्या मालकीच्या नफ्याच्या कारणासाठी उपयोगात न आणल्या जाणाऱ्या किंवा उपयोगात आणण्याचा इरादा नसलेल्या जमिनी व इमारती.

(इ) आदिवासी व डोंगराळ भागातील जमिनीना करातून माफी असेल, परंतु अशा भागातील जमिनींचा औद्योगिक, पर्यटन किंवा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ वापर होत असल्यास अशा जमिनीना कर आकारणी करण्यात येईल:

परंतु, या नियमातील कोणत्याही गोष्टीमुळे, रेल्वे अधिनियम, १८९०, (सन १८९० चा कायदा क्र.९) याच्या कलम १३५ खालील किंवा रेल्वे (स्थानिक प्राधिकारी कर आकारणी) अधिनियम, १९४१ (सन १९४१ चा कायदा क्र.२५), याच्या कलम ३ खालील अधिसूचनेनुसार जो कर किंवा त्या ऐवजी रक्कम देण्याबद्दल रेल्वे प्रशासन जबाबदार आहे अशा कोणत्याही जमिनी किंवा इमारती यांस कराची माफी आहे असे समजण्यात येणार नाही.

८. कोणत्या तारखेपासून कर अमलात येईल ते .- कर दिनांक १ एप्रिल रोजी होणाऱ्या व ३१ मार्च रोजी संपणाऱ्या वर्षासाठी बसविण्यात येईल आणि तो पुढील तारखांव्यतिरिक्त, इतर तारखास अमलात येणार नाही. कोणत्याही वर्षातील १ एप्रिल, १ जुलै, १ ऑक्टोबर किंवा १ जानेवारी आणि तो एप्रिल व्यतिरिक्त कोणत्याही इतर दिवशी अंमलात येईल, तर तो त्यानंतर येणाऱ्या, १ एप्रिलपर्यंत तिमाहीने बसविण्यात आला पाहिजे.

९. आकारणीची यादी तयार करणे .- (१) कर आकारणी समितीने पुढील गोष्टी दर्शविणारी आकारणीची यादी तयार केली पाहिजे,—

(अ) प्रत्येक इमारतीचा किंवा जमिनीचा अनुक्रमांक;

(ब) प्रत्येक इमारतीचा प्रकार म्हणजेच ती पुढील प्रकारची आहे किंवा कसे, -

(१) झोपडी किंवा मातीचे घर (यामध्ये गवती घर तसेच पत्रा किंवा कौलारु छप्पर यासारख्या घरांचा समावेश होईल).

(२) दगड-विटांचे मातीचे घर

(३) दगड-विटांचे चुना किंवा सिमेंटचे पक्के घर (यामध्ये लोड बेअरिंग स्ट्रॉक्चर, आ.सी.सी स्लॅब, विटांची भिंत, आतून-बाहेरुन प्लॉस्टर, कच्चे किंवा सिमेंट फ्लोरिंग यासारख्या पक्क्या स्वरूपाच्या घरांचा समावेश होईल).

(४) आरसीसी पद्धतीचे घर (यामध्ये आर.सी.सी फ्रेम स्ट्रॉक्चर स्वरूपाची इमारत, आर.सी.सी स्लॅब, विटांची / कॉकिट ब्लॉकची भिंत, मॉर्टरमध्ये जुडाई, भिंतीना आतून-बाहेरुन प्लॉस्टर, टाईल्स फ्लोरिंग, मार्बल किंवा ग्रॅनाईट यांचा वापर करून बांधलेली घरे यांचा समावेश होईल).

(क) प्रत्येक इमारतीच्या माहित असलेल्या मालकाचे व ती ताब्यात असणाऱ्याचे नाव

(ड) प्रत्येक इमारतीचे क्षेत्रफळ

(इ) प्रत्येक इमारतीचे वयोमान व बांधकाम वर्ष

(फ) प्रत्येक इमारतीचा वापर म्हणजेच ती पुढीलप्रमाणे आहे किंवा कसे:-

१. निवासी

२. वाणिज्यिक

३. औद्योगिक

(ग) प्रत्येक इमारतीच्या / जमिनीच्या भांडवली मुल्यावर आधारित आकारण्यात आलेल्या कराची रक्कम

(२) आकारणीची अशी यादी तयार करण्याच्या कारणाकरिता कर आकारणी समितीतील सदस्य किंवा समितीच्या प्राधिकाराखाली काम करणारा इसम किंवा समितीच्या सूचनानुसार काम करणाऱ्या कोणत्याही इसमास गावातील कोणत्याही इमारतीची किंवा जमिनीची तपासणी करण्याचा अधिकार आहे.

(३) भांडवली मुल्यावर आधारित कर आकारणी करण्यासाठी कर आकारणी समिती गठीत करण्यात येईल. कर आकारणी समितीमध्ये खालील सदस्यांचा समावेश राहील.

(१) सरपंच	अध्यक्ष ;
(२) उपसरपंच	सदस्य ;
(३) शाखा/कनिष्ठ अभियंता, जिल्हा परिषद (बांधकामे)	सदस्य ;
(४) विस्तार अधिकारी (पंचायत)	सदस्य ;
(५) ग्राम विकास अधिकारी /ग्रामसेवक (पंचायतीचा सचिव)	सदस्य-सचिव.

सदरील समिती शासनाच्या मार्गदर्शक सूचना, इमारतीचा प्रकार, घसारा दर, इमारतीच्या वापरानुसार भारांक, इमारत किंवा जमिनीचे क्षेत्रफळ, कराचा दर आणि इमारत किंवा जमिनीचे भांडवली मूल्य विचारात घेऊन कर आकारणी यादी अंतिम करील.

(४) कर आकारणी समितीच्या कामकाजावर संनियंत्रण ठेवण्याचे काम संनियंत्रण समिती करेल. तसेच ही समिती कर आकारणीमध्ये येणा-या अडचणीचे निराकरण करण्यासाठी कर आकारणी समितीस सहाय्य करेल. संनियंत्रण समितीमध्ये खालील सदस्यांचा समावेश राहील;

(१) गट विकास अधिकारी	अध्यक्ष;
(२) उप अभियंता, जिल्हा परिषद (बांधकामे)	सदस्य;
(३) सहाय्यक गट विकास अधिकारी	सदस्य सचिव.

१०. कर देण्यास प्रथमत: जबाबदार असलेल्या इसमाचे नाव निश्चितपणे माहीत करून घेणे शक्य नसेल तर त्यास कसे नामोदिष्ट करावे.—कर देण्यास प्रथमत: जबाबदार असलेल्या इसमाचे नाव निश्चित माहीती करून घेणे शक्य नसेल, तर उक्त यादीत आणि उक्त इसमावर बजावणे आवश्यक असलेल्या कोणत्याही नोटिशीत आणखी कोणतेही वर्णन न लिहिता “जागा धारण करणारा” असे त्यास नामोदिष्ट केल्यास ते पुरेसे होईल.

११. हरकती दाखल करण्यासाठी ठरविलेल्या मुदतीची नोटीस प्रसिद्ध करणे.- कर आकारणी समितीकडून आकारणीची यादी पूर्ण झाल्यानंतर, कर आकारणी समिती सदस्य सचिव नोटीस देऊन ती यादी कार्यालयात तपासणीसाठी सर्वाना खुली आहे आणि अशा नोटिशीच्या तारखेपासून तीस दिवसापर्यंत येणाऱ्या हरकतीवर विचार करण्यात येईल व त्यावर निर्णय देण्यात येईल, अशी व्यापक प्रसिद्धी दिली पाहिजे.

परंतु, जर कोणत्याही व्यक्तीने, ती व्यक्ती, सर्वसामान्यत: गावात राहात नसल्याने तिला कोणतीही गोष्ट कळवावयाची असल्यास तिच्या बाबतीत विर्दिष्ट करण्यात आलेल्या पत्त्यावर कळविण्यात यावी, असे पंचायतीला पूर्वीच कळविले असेल तर, नोटिशीची प्रत डाकेने अशा व्यक्तीला पाठविण्यात यावी.

१२. आकारणीच्या यादीची तपासणी .- कोणत्याही मालमत्तेचा मालक किंवा भोगवटा करणारा इसम, म्हणून ज्याचे नाव यादीत समाविष्ट करण्यात आले असेल अशा प्रत्येक इसमास कोणत्याही मालमत्तेचा मालक म्हणून किंवा भोगवटा करणारा म्हणून दावा सांगणाऱ्या प्रत्येक इसमास, यादीत समाविष्ट असलेली कोणतीही मालमत्ता कब्जात असणाऱ्या प्रत्येक इसमास व अशा इसमाच्या अभिकर्त्यास, कोणतीही रक्कम न देता, ती यादी तपासण्याचा आणि तिच्यातील उतारा घेण्याचा अधिकार आहे.

१३. आकारणीच्या यादीबाबतच्या हरकतींवर विचार करणे व यादीचे प्रमाणीकरण करणे .- (१)आकारणीच्या यादीसंबंधीच्या सर्व हरकतींवर यथास्थिती कर आकारणी समितीकडून नियम ११ अन्वये प्रसिद्ध केलेल्या नोटिशीत निर्दिष्ट केलेल्या तारखेस किंवा त्यानंतरच्या कोणत्याही तारखेस विचार करण्यात येईल व निर्णय देण्यात येईल आणि यथास्थिती कर आकारणी समितीचा निर्णय, आकारणीस हरकत घेणाऱ्या इसमास कळविण्यात येईल.

(२) अपील करण्यात येईल तेव्हा पंचायत समितीने किंवा यथास्थिती स्थायी समितीने दिलेल्या आदेशानुसार किंवा इतर बाबतीत कर आकारणी समितीने दिलेल्या निर्णयानुसार आवश्यक त्या सर्व सुधारणा आकारणीच्या यादीत करण्याची पंचायतीने व्यवस्था केली पाहिजे. आकारणीची अशी यादी, कर आकारणी समितीचे अध्यक्ष किंवा सदस्य सचिवाच्या सहीने, ज्या वर्षात तयार करण्यात आली असेल त्या वर्षाच्या ३१ जुलैच्या नंतर नसेल अशी मुदतीच्या आत अशी यादी प्रमाणित करण्यात आली पाहिजे.

१४. प्रमाणित केलेल्या यादीतील नोंदी निर्णयक पुरावा असणे.- निकटपूर्वीच्या नियमान्वये प्रमाणित केलेल्या यादीतील नोंदी, हया नियमान्वये बसवावयाच्या करांच्या रकमेचा निर्णयक पुरावा असतील.

१५. आकारणीच्या यादीची सुधारणा.- (१) आकारणीच्या यादीतील कोणत्याही मालमतेच्या बाबतीत एखादी नोंद आकस्मिकपणे किंवा चुकीने वगळण्यात आली असेल तर कर आकारणी समितीस कोणत्याही वेळी, अशा कोणत्याही मालमतेच्या बाबतीत किंवा आकारणीची यादी तयार करण्यात आल्यानंतर एखादी इमारत बांधण्याचे, तिच्यात फेरबदल करण्याचे, भर घालण्याचे किंवा ती पुन्हा बांधण्याचे काम पूर्ण झाले असेल तर, अशा बांधलेल्या, फेरबदल केलेल्या, भर घाललेल्या किंवा संपूर्णत: किंवा अंशत: पुन्हा बांधलेल्या अशा कोणत्याही इमारतीच्या बाबतीत कोणतीही नोंद नवीन दाखल करून किंवा कोणत्याही नोंदीत फेरबदल करून आकारणीच्या यादीत फेरफार करण्याचा अधिकार आहे मात्र तसे करण्यापूर्वी असा फेरबदल केल्यामुळे प्रतिकूल परिणाम होण्याचा संभव असलेल्या कोणत्याही इसमास, फेरबदलासंबंधीची कोणतीही हरकत ज्या तारखेपूर्वी घेण्यात आली पाहिजे त्या तारखेसंबंधी नोटीस देण्यात आली पाहिजे. अशी तारीख नोटीस बजाविण्यात आल्याच्या तारखेनंतर एक महिन्याआधीची असता कामा नये.

(२) अशा कोणत्याही फेरबदलामुळे प्रतिकूल परिणाम होण्याचा संभव असलेल्या कोणत्याही इसमाकडून अशा नोटिशीत ठरविण्यात आलेल्या मुदतीपूर्वी, पोट-नियम (१) अन्वये घेतलेली हरकत जणू काही नियम ११ अन्वयेची हरकत आहे असे समजून, त्या हरकतीचा विचार करण्यात येईल.

(३) हया नियमान्वये केलेली कोणतीही नोंद किंवा केलेला कोणताही फेरबदल हा जणू काही अशी नोंद किंवा असा फेरबदल हा बांधलेल्या, फेरफार केलेल्या, भर घाललेल्या किंवा पुन्हा बांधलेल्या कोणत्याही इमारतीच्या बाबतीत ज्या दिवशी, अशी इमारत बांधण्याचे, तीत बदल करण्याचे, भर घालण्याचे किंवा ती पुन्हा बांधण्याचे काम पूर्ण करण्यात आले तो दिवस किंवा ज्या तारखेस नवीन बांधकाम, फेरबदल, भर घाललेले किंवा पुन्हा बांधलेले बांधकाम प्रथमत: भोगवट्यात आले असेल ती तारीख, या दोहांपैकी जी प्रथमत: येईल त्या दिवशी किंवा इतर बाबतीत ज्या वर्षी अशी नोंद किंवा फेरबदल समर्थनीय ठरणारी परिस्थिती अस्तित्वात होती त्या चालू आर्थिक वर्षातील सर्वात आधीच्या दिवशी केलेली नोंद किंवा फेरबदल आहे असे समजून अंमलात येईल; आणि कर किंवा यथास्थिती वाढविलेला कर हा, वर्षाच्या अशा दिवसानंतर उरलेल्या भागाचे संपूर्ण वर्षाशी जे प्रमाण असेल त्या वर्षी बसविण्यात आला पाहिजे.

१६. इमारत पाडणे किंवा काढून टाकणे इत्यादी बाबत सरपंचास नोटीस देणे.- (१) कराची रक्कम देण्यास पात्र असलेली कोणतीही इमारत किंवा तिचा कोणताही भाग पाडण्यात किंवा काढून टाकण्यात आला किंवा जळाला किंवा पडला असेल तर, उक्त कर देण्यास प्रथमत: जबाबदार असलेल्या इसमाने सरपंचास त्याबाबत लेखी नोटीस दिली पाहिजे.

(२) अशी नोटीस देण्यात येईपर्यंत, जर अशी इमारत किंवा तिचा कोणताही भाग पाडण्यात किंवा काढून टाकण्यात आला नसता, जळाला नसता किंवा यथास्थिती पडला नसता, तर त्यास अशा इमारतीच्या बाबतीत जो कर द्यावा लागला असता तो कर देण्यास उपरोक्त इसम जबाबदार असेल.

१६-अ. मिळकतीचे मालकीचे हस्तांतरणाची नोटीस पंचायतीला देणे आणि आकारणी यादीत सुधारणा करणे.-

(१) केव्हाही कर देण्यास पात्र असलेल्या मिळकतीची मालकी वर्ग केली अथवा दुसऱ्याच्या नावाने ती करून दिली, अशावेळी ती वर्ग करून देणारा किंवा दुसऱ्याच्या नावाने करून देणारा इसम व ज्याच्या नावाने ती वर्ग केली किंवा करून दिली तो इसम यांनी अनुक्रमे अंतिम व्यवहार झाल्याच्या तारखेपासून एक वर्षाच्या आत वर्ग केल्याबदल किंवा दुसऱ्याच्या नावाने केल्याबदल सरपंचास किंवा पंचायतीने याबाबतीत अधिकृत केलेल्या व्यक्तीस नोटिशीने कळविले पाहिजे.

(२) अशा कोणत्याही मिळकतीचा कर देण्यास पात्र असलेल्या इसमाचा मृत्यू झाल्यास, त्या इसमाला वारस किंवा अन्य रीतीने त्या मिळकतीचा मालकी हक्क वर्ग झाला किंवा रीतीने त्याचे नावावर झाला, त्याने मृत्यूचे तारखेपासून एक वर्षाचे आत मृत्यूबद्दल जरुरीचे पुराव्यासह सरपंच किंवा अधिकृत इसमास नोटीस दिली पाहिजे.

(३) पोट नियम (१) किंवा (२) याखाली नोटीस मिळाल्यानंतर पंचायतीस वाटल्यास त्या बाबतीत स्थानिक चौकशी करून आणि नियम ११ ते १३ यात दिलेल्या तरतुदीप्रमाणे हरकती मागवून आणि त्यांचा विचार करून पंचायतीचे बैठकीत ठराव पास करून जरुर ती सुधारणा आकारणी यादीत करून ती प्रमाणित केली पाहिजे.

(४) पोट नियम (३) यात नमूद केल्याप्रमाणे अशी नोटीस मिळाल्यापासून दोन महिन्याचे आत पंचायत जर आकारणी यादीत सुधारणा करण्यात चुकली असेल, तर आकारणी यादी योग्य त्या रीतीने सुधारली गेली असे समजण्यात येईल.

१७. आकारणीच्या यादीची दर चार वर्षांनी फेरआकारणी करणे.—(१) कर आकारणी समितीने दर चार वर्षांनी संपूर्ण फेरआकारणी करावी. सदर फेरआकारणी करतेवेळी रेडी रेकनरमध्ये त्या त्यावेळी अस्तित्वात असलेले वार्षिक मूल्य दर आणि बांधकामांचे दर विचारात घेऊन सुधारित भांडवली मूल्य निश्चित करून त्यानुसार कर आकारणी करण्यात येईल :

परंतु, पंचायतीस स्वतः होऊन किंवा, कोणत्याही इसमाने तिच्याकडे त्याबाबतीत अर्ज केल्यानंतर नियम १३ अन्वये प्रमाणित करण्यात आलेल्या यादीत दरवर्षी फेरबदल केले पाहिजेत आणि नियम ९ ते १६ चे उपबंध, ते ज्याप्रमाणे त्या उपबंधाअन्वये तयार केलेल्या आकारणीच्या यादीस लागू होतात त्याप्रमाणेच ते अशा फेरबदलाच्या संबंधातही लागू होतील,

(२) आकारणीची अशी यादी, कर आकारणी समितीचे अध्यक्ष किंवा सदस्य सचिवाच्या सहीने, ज्या वर्षाशी अशा फेरबदलाचा संबंध असेल त्या वर्षाच्या ३१ जुलैच्या नंतर नसेल अशा मुदतीच्या आत प्रमाणित करण्यात आली पाहिजे.

१८. कर प्रथमतः कोणाकडून वसूल करता येईल.— ज्या इमारतीवर किंवा जमिनीवर कर आकारण्यात आला असेल त्या इमारतीचा किंवा जमिनीचा भोगवटा करणारा इसम हा अशा इमारतीचा किंवा जमिनीचा मालक असेल, तर अशा इमारतीचा किंवा जमिनीचा प्रत्यक्ष भोगवटा करणाऱ्याकडून प्रथमतः कर वसूल करण्यात आला पाहिजे.

जर अशी जमिन किंवा इमारत स्वतः मालकाच्या कब्जात नसेल, तर असा कर पुढील इसमांकडून प्रथमतः वसूल करण्याजोगा असेल :—

- (अ) जर ती मालमत्ता भाडयाने दिली असेल तर, पट्ट्याने देणाराकडून
- (ब) जर ती मालमत्ता पोट भाडयाने दिली असेल तर, वरिष्ठ पट्ट्याने देणाराकडून
- (क) जर ती मालमत्ता भाडयाने दिली नसेल तर, तिच्याबाबतचा हक्क ज्याच्याकडे निहित असेल त्या इसमांकडून
- (ड) जर जमिनीचा किंवा इमारतीचा मालक गाव सोडून गेला असेल किंवा अन्यथा इतर रीतीने तो सापडणे शक्य नसेल तर, ज्या इसमांकडे अशी जमिन किंवा इमारत हस्तांतरीत करण्यात आली असेल त्या इसमांकडून

कर देण्यास प्रथमतः जबाबदार असलेल्या इसमांकडून अशा कराबाबत येणे असलेली कोणतीही रक्कम वसूल करण्यात कसूर झाल्यास, ज्या इमारतीच्या बाबतीत असा कर येणे असेल त्या इमारतीच्या कोणत्याही भागाचा भोगवटा करणाऱ्या इसमांकडून, प्रमाणित केलेल्या यादीत संपूर्ण इमारतीवर आकारलेल्या कराच्या रकमेशी योग्य प्रमाण म्हणून कर आकारणी समिती ठरवील अशा प्रमाणात, त्या कराच्या रकमेचा भाग वसूल करण्यात आला पाहिजे.

१९. जागा रिकामी राहिल्याच्या बाबतीत कराची सूट देणे किंवा कर परत करणे.— ज्या इमारतीवर वर्षांने द्यावयाच्या कराचा दर आकारण्यात आला असेल अशी एखादी इमारत एखाद्या वर्षी सतत तीन महिने किंवा त्याहून अधिक मुदतीपर्यंत रिकामी राहिल्यास अशा इमारतीवर या भागात जोडलेल्या अनुसूचित इमारतीच्या कराच्या दरासाठी निर्दिष्ट केलेल्या किमान दराने कर आकारणी करण्यात येईल, आणि पंचायतीने अशा मुदतीसाठी आकारण्यात आलेला कर व किमान दराने आकारणीनुसार येणा-या करातील फरकाच्या रकमेची सूट दिली पाहिजे.

परंतु ती इमारत रिकामी असल्याबद्दल सरपंचाला लेखी नोटिस दिल्याशिवाय अशी सूट दिली जाणार नाही किंवा पैसे परत केले जाणार नाहीत;

तसेच, ज्या तारखेस सरपंचास अशी नोटिस देण्यात आली असेल त्या तारखेच्या पूर्वीच्या कोणत्याही मुदतीसाठी अशी सूट देण्यात येणार नाही किंवा पैसे परत करण्यात येणार नाहीत.

२०. कराची वसुली.—(१) कर, सरपंचाने किंवा ग्रामसेवकाने किंवा या बाबतीत पंचायतीने योग्यरित्या अधिकृत केलेल्या इतर कोणत्याही इसमाने वसूल केला पाहिजे. अशा दिलेल्या प्रत्येक रकमेबद्दल ती रक्कम घेणाऱ्या इसमाने पावती दिली पाहिजे.

(२) कर आकारणी करण्यात येणाऱ्या आर्थिक वर्षातील पहिल्या सहा महिन्यात संपूर्ण कर भरणा करणाऱ्या करदात्यांना एकूण कर आकारणीच्या ५% इतक्या प्रमाणात सवलत देण्यात येईल.

(३) कर आकारणी करण्यात येणाऱ्या आर्थिक वर्षात संपूर्ण कराचा भरणा न केल्यास थकित कराच्या रकमेवर दरवर्षी ५% या प्रमाणात दंड आकारण्यात येईल”.

३. मुख्य नियमाचा भाग २ मध्ये जोडलेल्या अनुसूची ऐवजी खालील अनुसूची समाविष्ट करण्यात येईल :—

“अनुसूची अ

(नियम ७ पाहा)

१. इमारतीचा वापर आणि त्याचे भारांक :

अ. क्र.	इमारतीचा वापर	भारांक
(१)	(२)	(३)
१	निवासी	१.००
२	औद्योगिक	१.२०
३	वाणिजिक	१.२५

२. इमारतीचे वयोमानानुसार घसारा दर :

इमारतीचे वयोमान	घसारा दर	
(वर्षामध्ये)	झोपडी किंवा मातीचे घर, दगड-विटांचे चूना किंवा सिमेंटचे दगड-विटांचे मातीचे घर पक्के घर, नवीन आरसीसी पद्धतीचे घर	
(१)	(२)	(३)
० ते २	१.००	१.००
२ पेक्षा जास्त व ५ वर्षापर्यंत	०.९५	०.९५
५ पेक्षा जास्त व १० वर्षापर्यंत	०.८५	०.८०
१० पेक्षा जास्त व २० वर्षापर्यंत	०.७५	०.८०
२० पेक्षा जास्त व ३० वर्षापर्यंत	०.६०	०.७०
३० पेक्षा जास्त व ४० वर्षापर्यंत	०.४५	०.६०
४० पेक्षा जास्त व ५० वर्षापर्यंत	०.३०	०.५०
५० पेक्षा जास्त व ६० वर्षापर्यंत	०.२०	०.४०
६० पेक्षा जास्त	०.१५	०.३०

३ इमारतीवरील कराचा दर :

अ.क्र.	इमारतीचा प्रकार	इमारतीच्या भांडवली मुल्यावर	इमारतीच्या भांडवली मुल्यावर आधारीत किमान दर
(१)	(२)	(३)	(४)
१	झोपडी किंवा मातीचे घर	प्रति रु. १,००० च्या भांडवली मुल्यावर किंवा त्याच्या भागावर ३० पैसे	प्रति. रु. १,००० च्या भांडवली मुल्यावर किंवा त्याच्या भागावर ७५ पैसे.
२	दगड विटांचे मातीचे घर	प्रति रु. १,००० च्या भांडवली मुल्यावर किंवा त्याच्या भागावर ६० पैसे	प्रति. रु. १,००० च्या भांडवली मुल्यावर किंवा त्याच्या भागावर १२० पैसे.

(१)	(२)	(३)	(४)
३	दगड विटांचे चुना किंवा मातीचे घर	प्रति रु. १,००० च्या भांडवली मुल्यावर किंवा त्याच्या भागावर ७५ पैसे	प्रति. रु. १,००० च्या भांडवली मुल्यावर किंवा त्याच्या भागावर १५० पैसे.
४	आरसीसी पद्धतीचे घर	प्रति रु. १,००० च्या भांडवली मुल्यावर किंवा त्याच्या भागावर १२० पैसे	प्रति. रु. १,००० च्या भांडवली मुल्यावर किंवा त्याच्या भागावर २०० पैसे.

४. जमिनीवरील कराचा दर :

जमिनीच्या भांडवली मुल्यावर आधारित किमान दर	जमिनीच्या भांडली मुल्यावर आधारित कमाल दर
(१)	(२)
प्रति रु. १००० च्या भांडवली मुल्यावर किंवा त्याच्या भागावर १५० पैसे.	प्रति रु. १,००० च्या भांडवली मूल्यावर किंवा त्याच्या भागावर ५०० पैसे.

स्पष्टीकरण :—

- कर आकारणी समितीने दर चार वर्षांनी संपूर्ण फेरआकारणी करावी. सदर फेरआकारणी करतेवेळी रेडी रेकनरमध्ये त्या त्या वेळी अस्तित्वात असलेले वार्षिक मूल्य दर आणि बांधकामांचे दर विचारात घेऊन सुधारित भांडवली मूल्य निश्चित करून त्यानुसार कर आकारणी करावी.
- एखाद्या विवक्षित गावाकरीता रेडी रेकनर मध्ये वार्षिक मूल्य दर दर्शविलेले नसतील, तर त्यावेळी सदर बाब संबंधित पंचायतीने कर आकारणी समितीच्या निर्दर्शनास आणून द्यावी आणि कर आकारणी समितीने नोंदणी व मुद्रांक विभागाच्या कार्यालयाशी सल्लामसलत करून अशा गावांकरीता वार्षिक मूल्य दर निश्चित करेल.
- वरील स्पष्टीकरण (१) मध्ये काहीही असले तरी या अधिसूचनेन्वये मालमत्ता करामध्ये होणारी सुधारणा किंवा यथास्थिती दर ४ वर्षांनी फेरआकारणी करताना, मालमत्ता करामध्ये वाढ झाल्यास, सुधारित मालमत्ता कर हा लगत वर्षाच्या आकारणीच्या ३०% पेक्षा जास्त आकारता येणार नाही.
- वाढीव बांधकाम क्षेत्राची तसेच मालमत्ता किंवा इमारती पाडल्यामुळे कमी झालेल्या क्षेत्रफळाची इमारतीच्या प्रकारानुसार कर आकारणी करताना जुन्या व नविन इमारतींचा स्वतंत्रपणे विचार करावा.
- बहुमजली इमारतींच्या बाबतीत प्रत्येक मजल्याचे क्षेत्रफळ स्वतंत्रपणे विचारात घेतले जाईल.
- छोट्या व्यवसायासाठी (उदा. किरणा दुकान, केशकर्तनालय, भाजीपाला विक्री, चहाचे स्टॉल इत्यादी करीता उभारण्यात येणाऱ्या लोखंडी किंवा लाकडी स्टॉल्स (टप्प्या) यांचा समावेश दगड/विटांचे चुना किंवा सिमेंटचे घर या प्रकारामध्ये करण्यात येईल.
- पत्रा किंवा लोखंडी अँगल्सचा वापर करून लहान/मोठ्या कारखान्यांसाठी/व्यवसायासाठी बांधण्यात येणाऱ्या शेड्सचा समावेश आर.सी.सी. पद्धतीच्या इमारत प्रकारामध्ये करण्यात येईल.
- जनावरांचे गोठे, कुकुटपालन व कुकुटपालनाशी निगडीत इमारती यांना इमारतीच्या प्रकारानुसार निवासी वापरप्रमाणे कर आकारणी करण्यात येईल.
- मोकळ्या प्लॉटला जमिनीवरील कराच्या दराप्रमाणे कर आकारणी करण्यात यावी.
- गावातील जुन्या वाढ्यांच्या बाबतीत फक्त बांधकाम केलेल्या क्षेत्रावरच (वर छत असलेल्या) कराची आकारणी केली जाईल. वाढ्यातील मोकळ्या (वर छत नसलेल्या) जागेवर बखळ जागेच्या किमान दराने कर आकारणी करण्यात येईल.
- गावातील सन १९७० पूर्वी बांधलेल्या इमारतींवर कराची आकारणी करताना किमान दराने कराची आकारणी करणे सक्तीचे राहील.

५. मनोन्यावरील कराचा दर

अ.क्र	मनोन्यांचे भाग	ग्रामपंचायतीचा प्रकार	किमान दर (रुपये)	कमाल दर (रुपये)
(१)	(२)	(३)	(४)	(५)
१.	मनोन्याचे तळघर (प्रती १०० चौरस फूट)	ग्रामपंचायतीचा कोणताही प्रकार	३ (तीन रुपये)	८ (आठ रुपये)
२.	खुली जागा (प्रती १०० चौरस फूट)	(अ) सर्वसाधारण किंवा डोंगराळ आदिवासी क्षेत्र असलेल्या ग्रामपंचायती. (ब) महानगरपालिका किंवा नगरपालिका यांच्या लगतच्या सर्व ग्रामपंचायती.	०.२० (वीस पैसे)	०.४० (चाळीस पैसे)

स्पष्टीकरण.—अनुक्रमांक १ मध्ये नमूद केलेल्या पवनचक्की मनोन्यावर कर बसविण्याच्या प्रयोजनाकरिता एका पवनचक्की मनोन्याकरिता कराची कमाल रक्कम ही रुपये १५,००० प्रति मँगावँटपेक्षा अधिक असणार नाही.

कर बसविण्याकरिता अटी व शर्ती :—

(एक) पवनचक्कीकरिता आणि इतर प्रयोजनाकरिता वापरण्यात येणाऱ्या मनोन्याचे काम पूर्ण झाल्यानंतर कर बसविण्यात येईल.

(दोन) पवनचक्कीचे मनोरे आणि इतर मनोरे बंद असतील किंवा वापरात नसतील तरी कर बसविण्यात येईल.

(तीन) मनोन्याच्या तळघराचे क्षेत्र मोजताना केवळ मनोन्याची लांबी आणि रुंदी विचारात घेण्यात येईल आणि मनोन्याची उंची विचारात घेण्यात येणार नाही.”.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

वि. गिरिराज,
शासनाचे प्रधान सचिव.

RURAL DEVELOPMENT AND WATER CONSERVATION DEPARTMENT

Bandhkam Bhavan, 25, Marzaban Path, Fort, Mumbai 400 001,
dated the 21st November 2015

NOTIFICATION

MAHARASHTRA VILLAGE PANCHAYATS ACT, 1958.

No. VPM -2015/C.R. 140/PR. 4(22).—Whereas by Government Notification, Rural Development and Water Conservation Department, No. VPM-2015/CR-140/PR. 4 (22), dated the 20th July 2015, the Government of Maharashtra had published the draft of rules further to amend the Maharashtra Village Panchayat Taxes and Fees Rules, 1960, which the Government of Maharashtra proposes to make in exercise of the powers conferred by clause (*xxvi*) of sub-section (2) of section 176 of the Maharashtra Village Panchayats Act (III of 1959), as required by sub-section (4) of section 176 of the said Act, for the information of all persons likely to be affected thereby; and notice had been given that the said draft would be taken into consideration by the Government of Maharashtra on or after the 5th day of August 2015 ;

And whereas the Government of Maharashtra has received the objections and suggestion to the said draft rules ;

And whereas the Government of Maharashtra has considered such objections and suggestion received thereon, and revised the said draft rules;

Now, the following draft of revised rules further to amend the Maharashtra Village Panchayat Taxes and Fees Rules, 1960, which the Government of Maharashtra proposes to make in exercise of the powers conferred by clause (*xxvi*) of sub-section (2) of section 176 of the Maharashtra Village Panchayats Act (III of 1959), and of all other powers enabling it in this behalf, is hereby published as required by sub-section (4) of section 176 of the said Act, for the information of all persons likely to be affected thereby; and notice is hereby given that the said draft will be taken into consideration by the Government of Maharashtra on or after the 7th day of December, 2015.

2. Any objections or suggestions which may be received by the Chief Executive Officer, Zilla Parishad in concerned District, from any person with respect to the said draft before the aforesaid date will be considered by the Government.

DRAFT RULES

1. These rules may be called the Maharashtra Village Panchayats Taxes and Fees (Amendment) Rules, 2015.

2. For rules 6 to 20 of the PART II of the Maharashtra Village Panchayats Taxes and Fees Rules, 1960 (hereinafter referred to as “the principle Rules”), the following rules shall be substituted, namely:-

“6. Definitions.—In this Part unless there be anything repugnant in the subject or context,—

(a) “annual value rate” means annual value rate of building or land as indicated in the Ready Reckoner;

(b) “area of building” means a structure constructed with any materials whatsoever for any purpose whether used for human habitation or not and includes,—

(i) foundation, plinth, walls, floors, roofs, chimneys, plumbing and building services, fixed platforms,

- (ii) *varandas*, balconies, cornices, projections,
- (iii) part of a building or anything affixed thereto,
- (iv) any wall enclosing or intended to enclose any land or space, signs and outdoor display structures,
- (v) tanks constructed for storage,
- (vi) basement area of towers required for windmills, towers for communication and towers used for other purposes and open spaces required for its functioning;
- (c) "capital value" means capital value fixed according to annual value rate and construction rate as per type of construction, as indicated in the Ready Reckoner and area of building as well as depreciation rate as per age of building mentioned in entry 2, and weightages of building as per its usages mentioned in entry 1, of the Schedule A;
- (d) "occupier" includes a person in actual possession of a building or land whether as owner, agent or tenant;
- (e) "owner" includes the person who receives or is entitled to receive rent of the building or land, if such building or land is let;
- (f) "rate of construction" means the rate of construction as specified in the Ready Reckoner;
- (g) "rate of depreciation" means corresponding rate of depreciation rates shown in column (2) and (3) in relation to the age of building shown against column (1) of entry 2 of the Schedule A;
- (h) "Ready Reckoner" means the Stamp Duty Ready Reckoner, mentioned in the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1965, issued under the provision of the Maharashtra Stamp Act (LX of 1958) by the Department of Registration and Stamps of the Government of Maharashtra, for the time being in the force and as amended, from time to time;
- (i) "Schedule A" means the Schedule A appended to the PART II of the rules;
- (j) "Tribal and hilly area" means the area of the villages included in tribal sub-plan of the Tribal Development Department of the Government and villages included in hilly development programme of the Planning Department of the Government and also includes any other area of the village as declared by the Government, from time to time;
- (k) "usage of building and its weightages" means usage of building specified in column (2) and its weightages specified in column (3) of entry 1 of the Schedule A.

7. Rate of tax on buildings and lands.—(1) Every *panchayat* which decides to levy a tax on buildings and lands shall, subject to the provisions of sub-rule (4), and after following the procedure prescribed in rules 3 and 4, levy a tax at such rate, based on the capital value of the building or land, not be lower than the minimum rate and higher than the maximum rate as specified in the Schedule A, as derived from the following mathematical formula,—

- (a) if separate annual value rate of building is not specified in Ready Reckoner for any rural area, then, shall consider the annual value rate of land, rate of construction as per type of construction of building specified in the Ready Reckoner, weightages of

building as per its usage given in entry 1, and rate of depreciation shown in entry 2, of the Schedule A, the capital value of building shall be as derived from the mathematical formula given below,—

Mathematical formula of capital value for not specified building

capital value of building = { (area of building X annual value rate of land) + (area of building X rate of construction as per type of construction of building in the Ready Reckoner X rate of depreciation)} X weightages of building as per its usages ;

(b) if separate annual value rate of building for the rural areas are specified, for such rural areas, considering the annual value rate of building, usage of building and its weightages shown in entry 1 of the Schedule A, rate of depreciation shown in entry 2 of the Schedule A, the capital value of building shall be as derived from the mathematical formula given below,—

Mathematical formula of capital value for specified building

capital value of building = area of building X annual value rate of building X rate of depreciation X weightages of building as per its usages ;

(c) considering annual value rate of land, the capital value of land shall be as derived from the mathematical formula given below,—

Mathematical formula of capital value for land

capital value of land = area of land X annual value rate of land.

(2) Notwithstanding anything contained in the "Important Guidelines of Stamp Duty Valuation", as specified in the Ready Reckoner, the provisions made in these rules shall prevail over the provision of any other law made by the State Legislature or any law which the State Legislature is competent to make or amend, in so far as such law is inconsistent with the said provisions or rules, and such law to the extent of such inconsistency shall cease to apply or shall not apply to any such matter.

(3) Every *panchayat* which decides to levy a tax on towers required for windmills, towers for communication and towers used for other purposes and open spaces required for its functioning shall subject to the provisions of sub-rule (4) and after following the procedure prescribed in rules 3 and 4, levy the tax at such rate based on the total area (on the basis of per square feet) of the lands and building as specified in entry 5 of the Schedule A, as may be decided by the concerned *Gram Panchayat*:

Provided that, the rate of tax levied by the concerned *Gram Panchayat*, shall not be lower than the minimum rate and higher than the maximum rate as specified in columns (4) and (5) of entry 5 of the Schedule A;

(4) The following lands and buildings shall be exempted from levy of tax under sub-rule (1), namely :—

(a) lands and buildings belonging to a local authority and used or intended to be used solely for a public purpose and not used or intended to be used for the purposes of profit ;

(b) lands and buildings belonging to Government whether used or not or intended to be used for the purposes of profit ;

(c) lands and buildings used solely for religious, educational or charitable purpose;

Explanations.—1. The portion of the lands and buildings used for religious worship purpose shall be exempted and remaining portion of such lands and buildings used for residential, official, commercial, etc., shall be taxable.

2. The portion used for the class room, library, laboratory, office, playground, auditorium, i.e. educational purpose shall be exempted, and remaining portion of the lands and building used for hostel, staff quarters, canteen, commercial usage, etc. shall be taxable.

3. All the charitable institutions those are exempted under Income Tax Act, 1961 (Act No. 43 of 1961), shall be exempted and other charitable institutions shall be taxable.

(d) lands and buildings belonging to a member of the personnel of the United States Technical Co-operation Mission not used or intended to be used for purposes or profit.

(e) land belongs from the Hilly and Tribal area shall be exempted, but if the land of the such area used for industrial, tourism or commercial purposes then such land shall be taxable:

Provided that, nothing in this rule shall be deemed to exempt from tax any lands and buildings in respect of which a railway administration is liable to pay tax or a sum in lieu thereof by virtue of a notification under section 135 of the Indian Railways Act, 1890 (Act No. 9 of 1890) or section 3 of the Railways (Local Authorities Taxation) Act, 1941 (Act No. 25 of 1941).

8. Tax effective from what date.—The tax shall be leviable for the year beginning on 1st April and ending on 31st March and shall not come into force except on the following dates, viz., 1st April, 1st July, 1st October or 1st January, in any year and if it comes into force on any day other than the 1st April it shall be leviable by the quarter till the 1st April next following.

9. Preparation of assessment list .—(1) Tax Assessment Committee shall prepare an assessment list showing,—

(a) the serial number of each building or land;

(b) the type of each building that is to say, whether it is,—

(i) a hut or mud house (grass house and sheet or manglori tiles houses will be included in this type),

(ii) a stone or brick house built in clay,

(iii) a pucca house built in stones, bricks and lime or cement; (load bearing structure or RCC slab, brick wall, inside-outside plaster, cement flooring type pucca houses will be included in this type),

(iv) R.C.C. type house (building with RCC frame structure, RCC slab, walls built in brick/concrete block, mortar, inside-outside plaster, tile flooring, use of Marble or Granite) ;

(c) the name of the known owner and the occupier;

(d) the area of each building or land;

(e) the age of each building and construction year

(f) the usage of each building that is to say, whether it is,—

(i) residential,

(ii) commercial,

(iii) industrial;

(g) the amount of tax assessed on the basis of capital value of each building or land.

(2) For the purpose of preparing such assessment list, the Tax Assessment Committee member or any person acting under this committee or any person acting as per the directives of this committee, as the case may be, may inspect any building or land in the village.

(3) The Tax Assessment Committee shall be formed for the tax assessment on the basis of capital value. The Tax Assessment Committee shall consist of the following members :—

- | | | |
|-------|--|-------------------|
| (i) | Sarpanch | Chairman; |
| (ii) | Deputy Sarpanch | Member; |
| (iii) | Section or Junior Engineer, Zilla Parishad (Works) | Member; |
| (iv) | Extension Officer (Village Panchayat) | Member; |
| (v) | Village Development Officer or Gram sevak
(secretary of the panchayat)' | Member-Secretary. |

The Tax Assessment Committee, considering the Government guidelines, type of building, rate of depreciation, usage of building and its weightages, area of building or land, rate of tax and capital value of the building or land shall finalise the Assessment list.

(4) There shall be a Monitoring Committee to monitor the working of the Tax Assessment Committee and to aid and resolve the issues raised in the Tax assessment. The Monitoring Committee shall consist of the following members, namely;

- | | | |
|-------|---|-------------------|
| (i) | Block Development Officer | Chairman; |
| (ii) | Deputy Engineer (Works), Zilla Parishad | Member; |
| (iii) | Assistant Block Development Officer | Member-Secretary. |

10. Person primarily liable for tax how to be designed if his name cannot be ascertained.- Where the name of the person primarily liable for the payment of the tax cannot be ascertained, it shall be sufficient to designate him in the assessment list and in any notice which it may be necessary to serve upon the said person as “the holder” of such premises without further description.

11. Publication of notice of time fixed for lodging objections.- When the assessment list is completed, the Member-Secretary of the Tax Assessment Committee, shall cause a notice to be given and also given it wide publicity in the village stating that the list is open for inspection at the office of the *panchayat* and that objections will be considered and decided, on a day or before thirty days of the date of notice:

Provided that, if any person has previously informed the *panchayat* in writing that as he is not ordinarily residing in the village, or anything, then to be communicated him at the address specified in this behalf by that person. In such circumstances a copy of such notice shall be sent to such person by the post.

12. Inspection of assessment list.- Every person whose name is included in the list as the owner or occupier of any property, every person claiming to be the owner or occupier of any property, every person in the possession of any property, included in the list, and any agent of such person may inspect the list and take extract therefrom without payment of any charge thereof.

13. Consideration of objections to assessment list and authentication of list.—(1) All objections to the assessment shall be considered and decided by the Tax Assessment Committee, on the date specified in the notice published under rule 11 or on any later date and the decision of the Tax Assessment Committee, shall be communicated to the person objecting to the assessment.

(2) The *panchayat* shall cause the necessary amendments in the assessment list to be duly made and authenticated in accordance with the order of the Panchayat Samiti or the Standing Committee, in the case of an appeal, or as per the decision of the Tax Assessment Committee, as the case may be, to be made in the assessment list which and in other cases on the authentication by the signature of Chairman or Member-Secretary of the Tax Assessment Committee, as the case may be, not later than the 31st day of July of the year in which the assessment list is prepared.

14. Entries in the authenticated list conclusive evidence.—(1) The entries in the list authenticated under the last preceding rule shall be conclusive evidence of the amount of the tax leviable under these rules.

15. Amendment of assessment list.—(1) The Tax Assessment Committee may at any time alter the assessment list by inserting or altering any entry in respect of any property, such entry having been omitted from or erroneously made in the assessment list, through accident or mistake or in respect of any building constructed, altered, added to or re-constructed in whole or in part, where such construction, alteration, addition or re-construction has been completed after preparation of the assessment list, after giving notice to any person likely to be adversely affected by the alternation of the list of a date not earlier than one month after the date of service of such notice, before which any objection to the alternation should be made.

(2) An objection made under sub-rule (1) by any person likely to be adversely affected by any such alteration before the time fixed in such notice shall be dealt with in all respects as if it were an objection under rule 11.

(3) Any entry or alteration made under this rule shall have the same effect as if it had been made in the case of a building constructed, altered, added to or reconstructed on the day on which such construction, alteration, addition or re-construction was completed or on the date on which the new construction, alteration, addition or re-construction was first occupied whichever first occurs, or in other cases, on the earliest day in the current financial year in which the circumstance justifying the entry or alteration existed; and the tax or the enhanced tax, as the case may be, shall be levied in such year in the proportion which the remainder of the year after such day bears to the whole year.

16. Notice to be given to Sarpanch of demolition or removal, etc. of building.—(1) Where any building or any portion of a building which is liable to the payment of a tax is demolished or removed, or is burnt or falls down, the person primarily liable for the payment of the said tax shall give notice thereof in writing to the Sarpanch.

(2) Until such notice is given the person aforesaid shall continue to be liable to pay such tax as he would have been liable to pay in respect of such building if the same, or any portion thereof, had not been demolished, removed, burnt or as the case may be, fallen down.

16-A. Notice of transfer of title to property to be given to panchayat and assessment list to be amended.—(1) Whenever the title to any property liable to the payment of the tax is transferred or assigned, the person transferring or assigning the same or the person to whom the same is transferred or assigned, shall respectively, give notice of such transfer or assignment to the Sarpanch or any person authorized by the Panchayat in this behalf, within one year from the date of final transaction.

(2) In the event of the death of person who is an assessee in respect of any such property, the person to whom such title is transferred or assigned as heir or otherwise, shall give notice to the Sarpanch or the authorised person, within one year from such death on production of necessary evidence of death.

(3) On receipt of any notice under sub-rule (1) or (2), the Panchayat may, after verification by local inquiry and following the procedure prescribed in rules 11 to 13 for calling and consideration of the objections, by a resolution passed at its meeting cause the necessary amendments in the assessment list to be duly made and authenticated.

(4) If the panchayat fails to cause the necessary amendments to the assessment list under sub-rule (3), within the period of two months from the date of receipt of such notice, the assessment list shall be deemed to have been duly amended.

17. Assessment list to be revised every four years.—(1) The Tax Assessment Committee shall completely revise the assessment once in every four years. The Tax Assessment Committee shall consider the annual value rates and rate of construction, as per the Ready Reckoner, for the time being is in force, for fixing the revised capital value and accordingly tax assessment shall be made :

Provided that the *panchayat* may, *suo motu* or on an application made to it by any person in that behalf, make such alteration, every year, in the assessment list authenticated under rule 13, and the provisions of rules 9 to 16 shall apply in relation to such alterations as they apply in relation to an assessment list prepared under those provisions.

(2) The assessment list which shall be authenticated by the signature of Chairman or Member Secretary, Tax Assessment Committee, as the case may be, not later than the 31st day of July of the year to which such alterations relate.

18. Tax from whom primarily leviable.—The tax shall be leviable primarily from the actual occupier of the building or land upon which it is assessed, if such occupier is the owner of such building or land.

If the land or building is not occupied by the owner himself, the tax shall be primarily leviable from,—

- (a) the lessor, if the property is let;
- (b) the superior or lessor, if the property is sub-let;
- (c) the person in whom the right to let the same vests, if it is unlet;
- (d) the person to whom the land or building has been transferred if the owner of the land or buildings has left the village or cannot otherwise be found.

On failure to recover any sum due on account of such tax from the person primarily liable, such portion of the sum may be recovered from the occupier of any part of the building in respect of which such tax is due, in such ratio which the Tax Assessment Committee decides to be an equitable ratio to the amount of tax assessed on the whole building in the authenticated list.

19. Remission or refund of tax in case of vacancies.—Where any building which is assessed to a rate payable in the year has remained vacant and unproductive of rent for continuous period of three months or more during a year, taxation on such building shall be at the minimum rate specified in the Schedule annexed to this part. Panchayat shall remit the difference of the amount of tax assessed as per prevailing rate and tax assessed at the minimum rate specified in the Schedule annexed to this part:

Provided that, no such remission or refund shall be granted unless notice in writing of the fact of the building or land being vacant and unproductive of rent has been given to the panchayat:

Provided further, that no remission or refund shall be granted for any period previous to the date on which such notice is given to the Sarpanch.

20. Recovery of tax.—(1) The tax shall be recovered by the *Sarpanch* or *Gram Sevak* or by any other person duly authorized by the panchayat in this behalf. A receipt for every such payment shall be given by the person receiving it.

(2) If the tax payer pays all tax as per assessment in first six month of the financial year, the tax payer shall be entitled to get five per cent. exemption on tax payment.

(3) If the tax payer does not pay tax as per assessment in the current financial year, the tax payer shall be liable to pay penalty of five per cent. per annum on the outstanding amount of tax.”.

3. For the existing Schedule appended to PART II of the principal Rules, the following Schedule shall be substituted, namely :—

“SCHEDULE A

(See rule 7)

1. Usage of Building and its weights

Sr. No. (1)	Usage of Building (2)	Weights (3)
1	Residential	1.00
2	Industrial	1.20
3	Commercial	1.25

2. Age of Building and its depreciation rate

Age of Building (in year) (1)	Rate of depreciation	
	Hut or mud House, Stone or Brick House Built in clay (2)	Pucca house built in stones, bricks and lime or cement, RCC type built house. (3)
0-2	1.00	1.00
above 2-upto 5	0.95	0.95
above 5- upto10	0.85	0.90
above 10-upto 20	0.75	0.80
above 20-upto 30	0.60	0.70
above 30-upto 40	0.45	0.60
above 40-upto 50	0.30	0.50
above 50-upto 60	0.20	0.40
above 60	0.15	0.30

3. Rate of tax on Buildings.

Sr. No.	Type of Buildings	Minimum Rate based on capital value of the building	Maximum Rate based on capital value of the building
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Hut or mud House	30 paise per Rs 1000 of capital value or fraction there of	75 paise per Rs 1000 of capital value or fraction there of
2	Stone or Brick House Built in clay	60 paise per Rs 1000 of capital value or fraction there of	120 paise per Rs 1000 of capital value or fraction there of
3	Stone, bricks house built in lime or cement	75 paise per Rs 1000 of capital value or fraction there of	150 paise per Rs 1000 of capital value or fraction there of
4	House built in RCC	120 paise per Rs 1000 of capital value or fraction there of	200 paise per Rs 1000 of capital value or fraction there of

4. Rate of tax on lands.

Minimum Rate based on capital value of the land	Maximum Rate based on capital value of the land
(1)	(2)
150 paise per Rs 1000 of capital value or fraction there of	500 paise per Rs 1000 of capital value or fraction there of

Explanations :—

- (i) Tax Assessment Committee shall completely revise the assessment once in every four years, in accordance with revised capital value considering the annual value rates and rate of construction fixed in the Ready Reckoner for the time being in force, and assess the tax.
- (ii) If the annual value rate of any particular village has not been shown in the Ready Reckoner, then the concerning *Gram Panchayat* of such village shall inform to the Tax Assessment Committee, and the Tax Assessment Committee shall fix such rate in consultation with the office of the Department of Registration and Stamp Duty.
- (iii) Notwithstanding contented anything in above *Explanation (i)*, any revision as per this notification or any revision of assessment once in four year, as the case may be, which may lead to increase in tax assessment, shall not be more than the thirty per cent. of the earlier year assessment.
- (iv) The Tax Assessment Committee shall, while conducting the revision of any area of land or building, then to assess it according to the type of construction, such as old construction, additional new construction or any demolished part of the construction.
- (v) For the multistoried building the area of each floor shall be considered separately.
- (vi) Stalls made with iron sheet or wood for small business i.e. Provisional shops, hair cutting saloon, vegetable stall, tea stall, etc. shall be included in Stone, bricks house built in lime or cement type building.

- (vii) Construction made for small and big factories with the help of iron poles, angles and sheets (iron and asbestos) shall be included in the house built in RCC type building.
- (viii) Tax assessment of cattle sheds and similar buildings shall be charged according to type of buildings as per residential usage.
- (ix) Open plot shall be charged with rate of land.
- (x) In case of old big houses (Wada) in the village only constructed area (with roof) will be considered for the taxation. Open space (land without roof) shall be charged with minimum rate.
- (xi) Taxation on buildings in villages, which constructed before the year 1970, shall be compulsorily assess at the minimum rate.

5. Rate of Tax on Towers

Sr. No.	Part of Towers	Types of Grampanchayat	Minimum rate (Rs.)	Maximum rate (Rs.)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Basement of Tower (per Sq. ft.)	Any type of Grampanchayat.	3	8
2.	Open space (per 100 Sq. ft.)	(a) General or Hilly Adivasi Area Grampanchayats. (b) All Grampanchayats abutting Municipal Corporation or Municipalities.	0.20 0.40	0.40 0.80

*Explanation.—*For the purposes of levy of tax on windmill tower mentioned in serial No.1, the maximum amount of tax for one Windmill tower shall not be more than Rs. 15,000/- per megawatt.

Terms and conditions for levy of tax :—

- (i) Tax shall be levied after completion of work of the towers used for windmills and other purposes.
- (ii) Tax shall be levied although the towers of the windmills and other towers are closed or not in use.
- (iii) For calculating the area of basement of the towers, the only length and width of tower shall be taken into consideration and not height of the tower.”.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

V. GIRIRAJ,
Principal Secretary to Government.